

WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH  
Heinrich-von-Stephan-Straße 6  
Leverkusen

**Geschäftsbericht**

**2017**

gegründet 6. Mai 1932

**Organe der Gesellschaft/Abschlussprüfer**

**Lagebericht 2017**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten
- D. Erläuterungen zu den GuV-Posten
- E. Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

**Bericht des Aufsichtsrates**

## Organe der Gesellschaft

### **Gesellschafter** Stadt Leverkusen

Gesellschaftervertreter:

Frank Stein (bis zum 30.09.2017)

Markus Märtens (ab 01.10.2017)

Rüdiger Scholz

### **Aufsichtsrat** Uwe Richrath, Oberbürgermeister, Felderstraße 29, Leverkusen Vorsitzender

Christopher Krahforst, Dipl.-Kaufmann,  
Versicherungskaufmann,  
Sandstraße 44, Leverkusen  
stellv. Vorsitzender

Arne Altenburg, Student,  
Mathildeweg 1, Leverkusen

Stefan Baake, Diplom Sozialarbeiter,  
Wilhelmstraße 18, Leverkusen

Hermann Josef Kentrup, Rentner,  
Norderneystraße 9, Leverkusen

Eva Lux, MdL NRW,  
Montanusstraße 16, Leverkusen

Bernhard Miesen, Verwalter,  
Vollhardstraße 2, Leverkusen

Erhard T. Schoofs, Pensionär,  
Alte Ziegelei 3, Leverkusen

Gisela Schumann, Realschullehrerin,  
Hubertusweg 2, Leverkusen

Andrea Deppe, Beigeordnete für Planen und Bauen,  
Fährstraße 1d, Leverkusen  
beratendes Mitglied

### **Geschäftsführung** Wolfgang Mues, Geschäftsführer, Eidechsenweg 43, Leverkusen

### **Abschlussprüfer** Bavaria Treu AG Stollbergstraße 7 80539 München

## Lagebericht 2017 der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen

### **A. Grundlagen des Unternehmens**

#### **I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Bei der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH handelt es sich um eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde 1932 als „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Leverkusen GmbH“ gegründet. Seit dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 firmiert sie unter WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH.

Die Gesellschaft wurde am 09.05.1932 unter der HR Abt. B, Nr. 48231 beim Amtsgericht Köln eingetragen. Geschäftsgebiet ist die Stadt Leverkusen.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen unter Beachtung einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Im Berichtsjahr konnten hierzu aufgrund von Mieterwechsel 586 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist die WGL Leverkusen GmbH noch in den Geschäftsfeldern, Errichtung und Verwaltung von Kindertagesstätten, WEG-Verwaltung und Drittverwaltung tätig.

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2017 insgesamt

- 1.087 Häuser mit
- 6.833 Wohnungen
- 95 gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Bürogebäude und eine Regiebetriebswerkstatt)
- 1.762 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Wohnungen ist u.a. durch Abbruchvorhaben um 42 Einheiten zurückgegangen. Gleichzeitig wurden 9 Wohnungen veräußert.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 465.160 m<sup>2</sup> (2016: 470.067 m<sup>2</sup>). Von den 6.833 Wohnungen sind noch 1.550 preisgebunden (2016: 1.553 Wohnungen).

Die Verwaltung für Dritte (WEG- und Treuhandverwaltung) ist gestiegen.

Zum 31.12.2017 wurden:

- 1.426 Wohnungen,
- 304 Gewerbeeinheiten
- 664 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze

in Leverkusen und Umgebung verwaltet.

## **II. Ziele und Strategien**

Das Hauptziel der WGL ist, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instand zu halten und zu modernisieren. Daneben wird der Sektor zur Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter optimiert. Neue Bauprojekte werden auch in den nächsten Jahren - der Marktlage entsprechend - durchgeführt. Von besonderer Bedeutung ist eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Durch die im Geschäftsjahr 2017 und in den vorausgegangenen Jahren regelmäßig und in großem Umfang durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Immobilienbestandes über eine zeitgemäße Ausstattung. Damit sind auch für die Zukunft die Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietung gegeben.

Die WGL stellt der Stadt Leverkusen jährlich die relevanten Unternehmensdaten für den Beteiligungsbericht der Stadt Leverkusen zur Verfügung - hierin enthalten sind auch Betriebsvergleichsdaten mit Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %.

Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht.

Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmieten auf. Überdurchschnittlich stiegen

die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit weiterhin sehr aktiv. In naher Zukunft werden durch die WGL 9 Häuser mit 154 Wohnungen sowie 13 Mietreihenhäuser errichtet. Innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland ist die Stadt Leverkusen nach wie vor ein günstiger Wohnstandort. Für die nächsten Jahre wird mit einer erhöhten Nachfrage für Mietwohnungen in mittlerer Preislage gerechnet. Zum 31.12.2017 waren 1.325 Wohnungsbewerber registriert. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin notwendig.

## **II. Geschäftsverlauf**

Die WGL hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen befasst.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von TEUR 12.381 aufgewandt, davon allein 22 % aufgrund von Mieterwechseln.

In 2017 wurde eine Vielzahl von Neubauprojekten wie am Königsberger Platz, im Markusweg, in der Memelstraße, an der Kantstraße / Gerhart-Hauptmann-Str., der Helenenstraße und Zschopaustraße auf den Weg gebracht. Das Investitionsvolumen wird für diese Projekte in 2018 bei insgesamt ca. 25 Mio. € liegen.

Die Geschäftsführung der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

## **III. Lage**

### **1. Ertragslage**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.670 erzielt. Er ist maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.

Die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen haben sich um TEUR 256 auf TEUR 34.033 im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,54 € (Stand 31.12.2016) auf 5,63 € (Stand 31.12.2017).

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau sowie aus Änderungen nach § 558 BGB. Des Weiteren ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Das Ergebnis der neutralen Rechnung wurde im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen sowie aus Aufwendungen für Abrissmaßnahmen beeinflusst.

Der Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2017</u> <u>TEUR</u>	<u>2016</u> <u>TEUR</u>	Veränderung <u>TEUR</u>
Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung	10.155	9.350	805
Deckungsbeitrag aus der Verwalterbetreuung	572	547	25
Sonstiger Deckungsbeitrag	376	306	70
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	<u>-5.847</u>	<u>-5.628</u>	<u>-219</u>
Betriebsergebnis	5.256	4.575	681
Kapitaldisposition	163	178	-15
Sonstiger Bereich	<u>-350</u>	<u>487</u>	<u>-837</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-399</u>	<u>-433</u>	<u>34</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>4.670</u></b>	<b><u>4.807</u></b>	<b><u>-137</u></b>

Die Ertragslage ist gut.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	<u>2017</u> <u>TEUR</u>	<u>2016</u> <u>TEUR</u>
Finanzmittelbestand zum 1.1.	5.825	986
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.079,8	15.601
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.430,8	-4.394
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-6.620</u>	<u>-6.368</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.854	5.825
Planmäßige Tilgungen	5.966	6.637

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,5 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,6 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 17 Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert. 2017 wurden insgesamt Kreditverträge in einer Höhe von TEUR 26.287 abgeschlossen.

Die abgeschlossene Kreditsumme teilt sich wie folgt auf:

Prolongation und Umschuldung TEUR 21.374

(Auslauf von Zinsbindung bis einschl. 2017)

Neubau und Modernisierung TEUR 4.913

Aus in Vorjahren und im Jahr 2017 abgeschlossenen Kreditverträgen erfolgte im Geschäftsjahr eine Valutierung von TEUR 5.395.

### b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten und Bauträgetätigkeit wurden im Kalenderjahr 2017 nicht getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Neubaubereich - Errichtung von 13 Reihenhäusern im Markusweg, Mehrfamilienhäuser Kantstraße / Gerhart-Hauptmann-Str. und Memelstraße - und im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes vorgenommen, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch weiterhin sichergestellt sein soll. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen insgesamt TEUR 12.381 (EUR 28,18/m<sup>2</sup>). Für die nächsten Jahre wird von Aufwendungen in Höhe von ca. Mio. € 13,2 (zuzüglich Teuerungsrate) ausgegangen.

### c. Liquidität

Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Liquidität war über das ganze Jahr 2017 gegeben. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzierung auch für 2018 gesichert. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

Der sich aus dem Vergleich von langfristigem Vermögen und langfristigem Kapital ergebende Unterschiedsbetrag von T€ 747,4 ist durch die in 2018 zufließenden Fremdmittel für die geplante Neubaumaßnahme sowie die vorhandenen Finanzanlagen gedeckt. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt 2017 mit 36,5 % (2016: 35,3 %) im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
Immaterielle Anlagen	343	0,1	330	0,1
Grundstücke mit Bauten	253.272	83,5	257.849	85,8
Restliche Sachanlagen	6.821	2,2	1.516	0,5
Geleistete Anzahlungen	<u>1.883</u>	<u>0,6</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Finanzanlagen	<u>23.705</u>	<u>7,8</u>	<u>21.866</u>	<u>7,3</u>
<b>Anlagevermögen</b>	<u>286.024</u>	<u>94,2</u>	<u>281.561</u>	<u>93,7</u>
Vorräte	12.608	4,2	12.691	4,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	755	0,3	375	0,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.854	1,2	5.825	1,9
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>143</u>	<u>0,1</u>	<u>154</u>	<u>0,1</u>
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>	<u>17.360</u>	<u>5,8</u>	<u>19.045</u>	<u>6,3</u>
	<u>303.384</u>	<u>100,0</u>	<u>300.606</u>	<u>100,0</u>

<b>Kapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	17.622	5,8	17.622	5,8
Gewinnrücklagen	88.545	29,2	83.888	27,9
Bilanzgewinn	<u>4.611</u>	<u>1,5</u>	<u>4.657</u>	<u>1,6</u>
<b>Eigenkapital</b>	<b><u>110.778</u></b>	<b><u>36,5</u></b>	<b><u>106.167</u></b>	<b><u>35,3</u></b>
Rückstellungen	2.525	0,8	2.549	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	166.784	55,0	169.262	56,3
Erhaltene Anzahlungen	14.145	4,7	14.211	4,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	5.788	1,9	5.901	2,0
Übrige Verbindlichkeiten	3.335	1,1	2.515	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	<u>29</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>
<b>Fremdkapital</b>	<b><u>192.606</u></b>	<b><u>63,5</u></b>	<b><u>194.439</u></b>	<b><u>64,7</u></b>
	<b><u>303.384</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>300.606</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet und die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### 4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren werden anhand folgender Kennzahlen dargestellt:

		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Bilanzsumme	Mio. EUR	303,4	300,6	297,1
Eigenkapitalquote	%	36,5	35,3	34,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	4,9	4,6
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,7	4,8	4,6
Umsatzerlöse	aus der			
Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	47,4	47,0	45,6
Sollmieten	Mio. EUR	34,0	34,1	33,3
Durchschnittliche Wohnungssollmieten	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	5,63	5,54	5,51
Durchschnittliche Nebenkosten inkl. Heizkosten (Wohnungen)	EUR/m <sup>2</sup> /p.m.	2,66	2,69	2,64
Allg. Instandhaltungskosten	Mio. EUR	12,4	12,8	12,6
Fluktuationsquote	%	8,6	9,1	8,2
Leerstandsquote	%	2,0	1,7	1,3

Im Berichtszeitraum waren Zwangsmaßnahmen, wie außerordentliche Kündigungen und Räumungsklagen unumgänglich. In vielen Fällen konnten Ratenzahlungen vereinbart werden. Weiterhin sind die Leerstände vermietungs- und instandhaltungsbedingt geprägt, als auch durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Die Erlösschmälerungen betragen 0,9 % der Sollmieten (Vorjahr 1,0 %)

Im Rahmen eines langjährigen Programms modernisierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 164 Wohnungen (im Wesentlichen durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen der Sanitär- und Elektroinstallation, Fassadensanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen). Besonderer Wert wird auf

behindertenfreundliche und barrierearme Ausstattung des Gebäudes und des Wohnumfeldes gelegt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Mieterwechsels 192 Wohnungen im Standard angepasst. Neben dem Geschäftsführer sind 62 Vollzeit- und 16 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende und 32 nebenberufliche Hausmeister und Reinigungskräfte beschäftigt.

Das durchschnittliche Lebensalter aller Beschäftigten (ohne geringfügig Beschäftigte) betrug 2017 46,56 Jahre und die Betriebszugehörigkeit 14,77 Jahre.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 2017 insgesamt TEUR 70 aufgewendet. Für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet. Die Gesamtaufwendungen im Berichtsjahr betragen TEUR 471.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Immobilienbestands werden ökologische Gesichtspunkte ständig geprüft und nach Möglichkeit realisiert. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Energieeinsparung durch umfassende Wärmedämmmaßnahmen, Einbau von moderner Heizungstechnik einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sowie nach Möglichkeit Verwendung von Solarenergie bei Neubauten und im Bestand.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

Schwerpunkt der Aktivitäten ist die Projektentwicklung für neue Wohngebäude. Weiterhin wird der vorhandene Wohnungsbestand marktgerecht instandgehalten und modernisiert. Daneben wird die Betreuung von Immobilien anderer Eigentümer weiter optimiert. Nachverdichtungen werden auch weiterhin in den nächsten Jahren durchgeführt. In 2017 erfolgte der Baubeginn für 4 Mehrfamilienhausprojekte mit 115 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Gleichzeitig werden 4 Gewerbeeinheiten errichtet. Das Portfolio der WGL wird durch den Bau von 13 Mietreihenhäusern –frei finanziert– ergänzt. Die günstigen Zinsen bei der Prolongation und Umschuldung bewirken eine Ergebnisverbesserung.

Durch den Kauf 2018 eines Grundstücks an der Zschopaustraße in Rheindorf wird die Erweiterung von Wohnraum durch die WGL in mehreren Bauabschnitten möglich. Durch den Zukauf einer vermieteten Immobilie in Rheindorf mit 12 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten und 12 Stellplätzen konnte der Immobilienbestand auf nun 6845 Wohnungen erhöht werden.

Im Geschäftsjahr 2018 wird ein positives Jahresergebnis von ca. Mio. EUR 4,7 erwartet. Auf Basis der Planungsannahmen und der zugrunde gelegten Prämissen werden die Umsatzerlöse aus der Vermietung (ohne Umlagen) rd. Mio. EUR 34,4 betragen, die Instandhaltungskosten werden voraussichtlich bei Mio. EUR 13,2 liegen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich in den kommenden 5 Jahren, bei vorsichtiger Betrachtungsweise, auf hohem Niveau bewegen. Voraussetzung hierfür ist die Geschäftstätigkeit im bisherigen Umfang.

## **II. Risikobericht**

### **1. Risikomanagementsystem**

Die WGL hat ein umfassendes Risikomanagement entwickelt, das erstmals 1998 zur Anwendung gekommen ist und ständig weiterentwickelt wird.

Die wesentlichen Elemente des Risikomanagements sind:

- Risikokennzahlen mit Prognose für das laufende Jahr,
- Cash-Management,
- Darlehens-Management,
- Portfolio-Management,
- monatliche Risiko-Management-Runde mit Risikobericht,
- mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne,
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter,
- Verhaltenskodex der WGL (Fraud),
- Veränderung der Wohnstandortqualität.

Durch das bestehende System (Frühwarnsystem und Controlling) werden Risiken sowie jede Abweichung von Planzielen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen. Durch das aktive Darlehensportfoliomanagement werden Risiken aus Zinsänderungen minimiert.

### **2. Risiken**

Die aktuelle sowie kurz- und langfristige Einschätzung von Risiken wird durch die aktive Mitarbeit und den Informationsaustausch in der Arbeitsgemeinschaft Leverkusener Wohnungsunternehmen sowie der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (und Umgebung) verbessert. Darüber hinaus arbeitete die WGL an der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Düsseldorf und des Wohnungsmarktberichtes der Stadt Leverkusen mit. Weiterhin werden Planungen und Baumaßnahmen im relevanten Umfeld der WGL-Immobilien laufend beobachtet, ausgewertet und in die Unternehmenssteuerung aufgenommen. In der Bestandsverwaltung werden grundsätzlich Risiken in steigenden Mietrückständen, einer zunehmenden Fluktuationsrate, Mietverzichten, Mietausfällen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen gesehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind getroffen worden, um auf diese mögliche Entwicklung reagieren zu können. Die verwaltungsmäßige Betreuung für Dritte und die WEG- Verwaltung führt die WGL in steigendem Umfang durch. Die Risiken aus der Verwaltungsbetreuung und der WEG- Verwaltung sind überschaubar. Aus den genannten Risiken resultiert keine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft.

## **III. Chancenbericht**

Chancen weiterer Mieterhöhungen werden in der laufenden Modernisierung gesehen. Im Neubausegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessengruppe stößt.

Die jeweiligen Standorte für die Durchführung von Neubauprojekten werden durch die Gesellschaft sorgfältig unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse geprüft. Bei einem positiven Ergebnis der Prüfung werden Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt, aufgrund eines erhöhten regionalen Wohnungsbedarfes ist zukünftig mit weiterem Entwicklungspotenzial zu rechnen.

Durch vielfältige Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierearmen Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition.

#### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten**

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel sowie Ausleihungen (Festgeldguthaben). Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem kurzfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken zeitnah zu erkennen und entsprechend zu begegnen.

Leverkusen, 02. März 2018

Geschäftsführung

Wolfgang Mues